Nº 11-621-M au catalogue, nº 86
ISSN 1707-0511
ISBN 978-1-100-94998-7

Document analytique

Analyse en bref

Les prix du marché du logement au Canada : un bilan de l'année 2009

par Donald Overton et Annie De Champlain

Division des prix à la production
13e étage, Édifice Jean-Talon, 170 promenade Tunney's Pasture, Ottawa,
On K1A 0T6

Téléphone : 1-800-263-1136

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à *www.statcan.gc.ca*. Vous pouvez également communiquer avec nous par courriel à *infostats@statcan.gc.ca* ou par téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

Centre de contact national de Statistique Canada

Numéros sans frais (Canada et États-Unis) :	
Service de renseignements	1-800-263-1136
Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants	1-800-363-7629
Télécopieur	1-877-287-4369
Appels locaux ou internationaux :	
Service de renseignements	1-613-951-8116
Télécopieur	1-613-951-0581

Programme des services de dépôt

Service de renseignements	1-800-635-7943
Télécopieur	1-800-565-7757

Comment accéder à ce produit

Le produit nº 11-621-M au catalogue est disponible gratuitement sous format électronique. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à *www.statcan.gc.ca* et de parcourir par « Ressource clé » > « Publications ».

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de *normes de service à la clientèle* que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site *www.statcan.gc.ca* sous « À propos de nous » > « Offrir des services aux Canadiens ».

Statistique Canada
Division des prix à la production

Les prix du marché du logement au Canada : un bilan de l'année 2009

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2010

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, et par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire le contenu de la présente publication, ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Juin 2010

Nº 11-621-M au catalogue, nº 86

ISSN 1707-0511
ISBN 978-1-100-94998-7

Périodicité : hors série

Ottawa

This publication is also available in English.

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Information pour l'usager

Signes conventionnels

Les signes conventionnels suivants sont employés uniformément dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0s	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
p	provisoire
r	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
E	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié

Table des matières

Les prix du marché du logement au Canada : un bilan de l'année 2009

1	Sommaire	4
2	Sources des données et méthodologie	6
3	Marché du logement en 2009 : les prix de revente s'accroissent plus rapidement que les prix des logements neufs	7
4	Le marché des appartements et des appartements en copropriété perd du terrain	8
5	Canada atlantique : Terre-Neuve-et-Labrador a affiché la croissance la plus rapide	9
6	Québec : marché du logement vigoureux en 2009	10
7	Ontario : les prix de revente atteignent de nouveaux sommets	10
8	Le Manitoba est la seule province des Prairies à enregistrer une hausse des prix des logements neufs	10
9	Saskatchewan : résultats variables pour l'année en ce qui a trait aux prix des logements neufs et aux prix de revente	11
10	Alberta : les prix du marché ont continué à diminuer pendant la majeure partie de l'année	11
11	Colombie-Britannique : augmentation du volume de reventes à Vancouver	11

Au sujet de l'article 13

À propos d'Analyse en bref 14

Liste de distribution - abonnement gratuit 15

Bilans annuels antérieurs 16

Les prix du marché du logement au Canada : un bilan de l'année 2009

par Donald Overton et Annie De Champlain

1 Sommaire

De façon générale, le marché du logement au Canada a connu des résultats variables en 2009, après plusieurs années de croissance relativement forte. Même si la population a continué d'augmenter, la demande de logements a été limitée au cours de la première moitié de l'année, en raison du ralentissement économique mondial, de la diminution de l'activité sur le marché du travail et d'un plus faible niveau de confiance des consommateurs.

En moyenne, les prix des logements neufs l'an dernier étaient inférieurs de 2,3 % à la moyenne de 2008. Même s'ils se sont redressés au cours de la deuxième moitié de l'année, en décembre 2009, les prix des logements neufs étaient toujours inférieurs de 1,7 % du sommet atteint en septembre 2008. Les prix des logements neufs ont diminué au cours de la première moitié de 2009 alors que le marché subissait les répercussions du ralentissement économique qui s'est amorcé vers la fin de 2008. Toutefois, au cours de la deuxième moitié de l'année, les prix du marché du logement au Canada ont commencé à monter en raison des hausses marquées des prix de revente.

Par ailleurs, les prix moyens annuels de revente des logements ont été en hausse de 5,0 % en moyenne par rapport à 2008. En fait, les prix de revente des logements en décembre 2009 ont atteint un niveau record et étaient plus élevés de 5,7 % comparativement au sommet précédent. Les prix de revente ont été essentiellement stables au premier trimestre, mais ils ont connu une hausse marquée au cours des trimestres subséquents.

Le volume de reventes a atteint 465 251 transactions, en hausse de 7,7 % par rapport à 2008. Toutefois, le nombre de transactions est demeuré inférieur de 10,7 % du sommet atteint en 2007. Au cours de la même période, le nombre de permis de bâtir émis par les municipalités pour des unités résidentielles (maisons unifamiliales, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et appartements en copropriété) a diminué de 19,9 % en 2009 par rapport à 2008 et était inférieur de 32,5 % du sommet atteint en 2004.

L'activité économique a repris dans le secteur de la construction résidentielle après un début d'année marqué par le plus bas niveau de nouvelles unités approuvées depuis 1996. Au quatrième trimestre, le nombre d'unités avait plus que doublé par rapport au creux du premier trimestre. À l'échelle de l'économie, les heures travaillées déclarées dans l'Enquête sur la population active ont diminué au cours de la première moitié de l'année, mais elles ont amorcé une tendance à la hausse, en mai 2009, dans la plupart des provinces.

Au niveau provincial, Terre-Neuve-et-Labrador a enregistré les augmentations les plus marquées des prix des logements neufs et des prix de revente, en raison d'une activité économique vigoureuse et de la croissance de la population. Ailleurs dans la région de l'Atlantique, les hausses de prix ont été modérées, mais les prix ont toutefois atteint de nouveaux records.

Au Québec, les prix des logements neufs et les prix de revente ont continué d'augmenter grâce à la croissance constante de la population et à l'activité accrue sur le marché du travail. En Ontario, toutefois, on n'a pas noté de variation des prix des logements neufs, mais les prix de revente ont atteint de nouveaux sommets. Dans l'ensemble, les prix des logements en Ontario rendent compte de la reprise économique graduelle qui a eu lieu au cours de l'année, particulièrement dans le secteur de la fabrication.

Dans les Prairies, seul le Manitoba a affiché des hausses des prix des logements neufs, mais le marché de la revente a augmenté modérément au Manitoba et en Saskatchewan. En Alberta, le ralentissement économique a fait en sorte que la baisse des prix des logements neufs et des prix de revente s'est poursuivie en 2009. En

Colombie-Britannique, les prix des logements neufs ont diminué de 6,5 % en 2009, mais les prix de revente ont augmenté de 2,4 %. La montée en flèche des transactions de revente dans la région de Vancouver a propulsé le prix de revente moyen à un niveau record dans la province.

La présente étude examine les changements qui ont touché les prix du marché du logement au Canada en 2009 au moyen de l'Indice des prix des logements neufs, des prix de revente des logements, du nombre d'unités pour la revente et des données sur le nombre de nouvelles unités approuvées par les municipalités. Elle met en lumière les changements qui ont touché les prix du marché du logement tout au long de la période, dans les provinces et les grandes villes.

2 Sources des données et méthodologie

Indice des prix des logements neufs

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) est une série mensuelle publiée par Statistique Canada, qui mesure les changements au fil du temps dans les prix de vente des maisons résidentielles neuves par les entrepreneurs. Les caractéristiques détaillées relatives à chaque maison demeurent les mêmes entre deux périodes consécutives. L'enquête recueille aussi les estimations des entrepreneurs de la valeur des terrains, au prix courant du marché, qui est incluse dans la mesure des variations de prix.

Dans le cadre de l'IPLN, on enquête des constructeurs dans 21 régions métropolitaines qui construisent des maisons avec un volume ou une méthode qui leur permet de déclarer des prix de vente pour des transactions comparables. Outre les données sur les prix, l'IPLN recueille des renseignements détaillés décrivant les caractéristiques matérielles et non matérielles de chaque maison modèle. Les prix déclarés sont corrigés pour tenir compte des changements dans la qualité de la structure et du terrain, de sorte que l'IPLN tente de mesurer les changements réels de prix au fil du temps pour des logements identiques, au cours de périodes consécutives.

Sources : Statistique Canada, Indice des prix des logements neufs, tableau 327-0005 dans CANSIM.

Enquête sur les permis de bâtir

L'Enquête sur les permis de bâtir des municipalités canadiennes est effectuée sur une base mensuelle et elle recueille des données sur le nombre de logements autorisés et sur la valeur des projets de construction dans le secteur résidentiel. Parmi les détails de l'enquête on y retrouve le type de construction comme les maisons unifamiliales et jumelées, les appartements, les appartements en copropriété et les unités de logement en rangée.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir, tableau 026-0001 dans CANSIM.

Service inter-agences

Les données sur la revente des logements proviennent des chiffres du *Service interagences® (SIA®)*, qui sont compilés par l'entremise de l'Association canadienne de l'immeuble et qui sont disponibles dans le site Web du Conference Board du Canada. Les prix de vente réels moyens comprennent tous les types d'unités résidentielles. Les variations de prix déclarées ne sont pas corrigées pour tenir compte des changements dans la composition du stock d'unités vendues ou des changements dans la qualité ou les caractéristiques des maisons. Les données sont agrégées selon la ville, la province et pour le Canada globalement.

Population

Source : Statistique Canada, Estimations et projections de la population, tableau 051-0001 dans CANSIM.

Source : Statistique Canada, Mobilité et migration, tableau 051-0012 dans CANSIM.

Produit intérieur brut

Source : Statistique Canada, Compte des revenus et dépenses — en termes de dépenses, tableau 380-0017 dans CANSIM.

Heures travaillées

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, tableau 282-0092 dans CANSIM.

Couverture

Sauf pour l'IPLN, les données nationales comprises dans la présente étude comprennent toutes les provinces et tous les territoires.

3 Marché du logement en 2009 : les prix de revente s'accroissent plus rapidement que les prix des logements neufs

Après plusieurs années de croissance relativement forte au pays, le marché canadien du logement a commencé à montrer des signes de faiblesse en 2008. L'année 2009 a débuté par une chute des prix des logements neufs et par un marché de la revente stationnaire, mais cette situation a donné lieu à une augmentation des prix plus tard dans l'année.

Le marché du logement a connu des résultats variables de façon générale en 2009. La population a continué d'augmenter, mais la demande de logements a été limitée au début de l'année par le ralentissement économique mondial, par la diminution de l'activité sur le marché du travail et par un plus faible niveau de confiance des consommateurs. Le nombre d'heures travaillées a diminué de 1,4 % de janvier à juin, mais a repris lentement au cours de la deuxième moitié de l'année.

L'économie a affiché des signes de reprise modeste vers le milieu de l'année, et d'autres améliorations ont été notées au cours des trois derniers mois de 2009. Le produit intérieur brut (PIB) a diminué de 2,6 % en 2009, mais il a affiché des signes positifs au cours de la deuxième moitié de l'année. Ces conditions économiques ont eu des répercussions sur les mouvements de prix sur le marché du logement.

Tableau 1
Quelques indicateurs du logement au Canada, 2005 à 2009

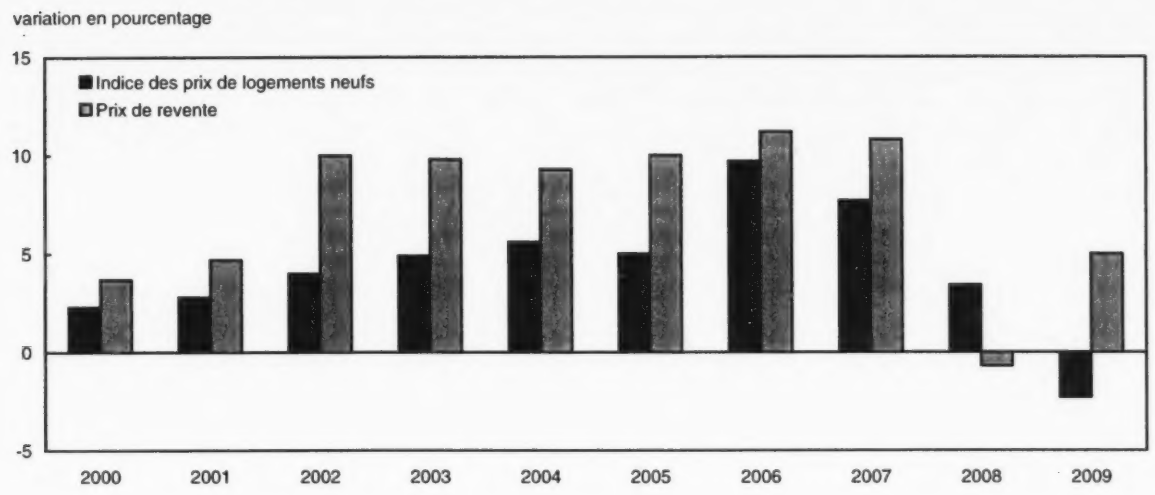
	2005	2006	2007	2008	2009
	variation en pourcentage				
Indice des prix des logements neufs	5,0	9,7	7,7	3,4	-2,3
Prix de revente	10,0	11,2	10,8	-0,7	5,0
Nombre de logements revendus	5,2	-0,1	7,8	-17,1	7,7
Nombre de nouveaux logements approuvés	-0,9	-2,5	2,4	-14,8	-19,9
Heures travaillées	1,5	1,7	1,8	1,1	-3,2
Population	1,0	1,0	1,1	1,2	1,2
Produit intérieur brut	3,0	2,8	2,6	0,6	-2,6

Note(s) : Les chiffres indiquent les variations en pourcentage des moyennes annuelles ou des totaux annuels.
Source(s) : Les sources de données sont fournies dans la section < Sources des données et méthodologie >

En 2009, les prix des logements neufs ont été inférieurs de 2,3 % à la moyenne de 2008. Même s'ils se sont redressés au cours de la deuxième moitié de l'année, en décembre 2009, les prix des logements neufs étaient toujours inférieurs de 1,7 % du sommet atteint en septembre 2008.

Les prix de revente des logements ont toutefois été en hausse de 5,0 % en moyenne en 2009 par rapport à la moyenne annuelle observée en 2008. Le plus récent sommet des prix de revente a été enregistré en décembre 2007, après quoi les prix ont principalement diminué pendant 13 mois pour s'établir à leur niveau le plus bas en janvier 2009. Les prix de revente en décembre 2009 étaient supérieurs de 5,7 % comparativement à ceux du sommet précédent.

Graphique 1
Les prix du marché des logements neufs et de revente s'écartent encore en 2009



Source(s) : Statistique Canada, Indice des prix de logements neufs, CANSIM, tableau 327-0005 et l'Association canadienne de l'immeuble, Prix de revente, Service inter-agence SIA®.

Le nombre de reventes de maisons a atteint 465 251 transactions en 2009, en hausse de 7,7 % par rapport à l'année précédente, mais un niveau inférieur de 10,7 % du sommet atteint en 2007. Les données SIA® ont fait état d'un sommet des reventes des logements de 521 051 transactions en 2007, puis d'une diminution à 431 823 transactions en 2008, le niveau le plus faible depuis 2002.

Le nombre de permis de bâtir émis pour les nouvelles unités résidentielles a diminué de 19,9 % en 2009 par rapport à 2008, et de 32,5 % par rapport au sommet dans la construction atteint en 2004. Le nombre de nouvelles unités résidentielles au premier trimestre de 2009 a été le plus faible depuis 1996, mais il a augmenté au cours des trois derniers trimestres de l'année.

4 Le marché des appartements et des appartements en copropriété perd du terrain

Au cours des années 2000, la composition du marché de la construction d'unités de logement au Canada a changé. Une proportion croissante de la construction est allée aux appartements et aux appartements en copropriété, plutôt qu'à des maisons individuelles non attenantes. Toutefois, cette tendance s'est légèrement renversée en 2009.

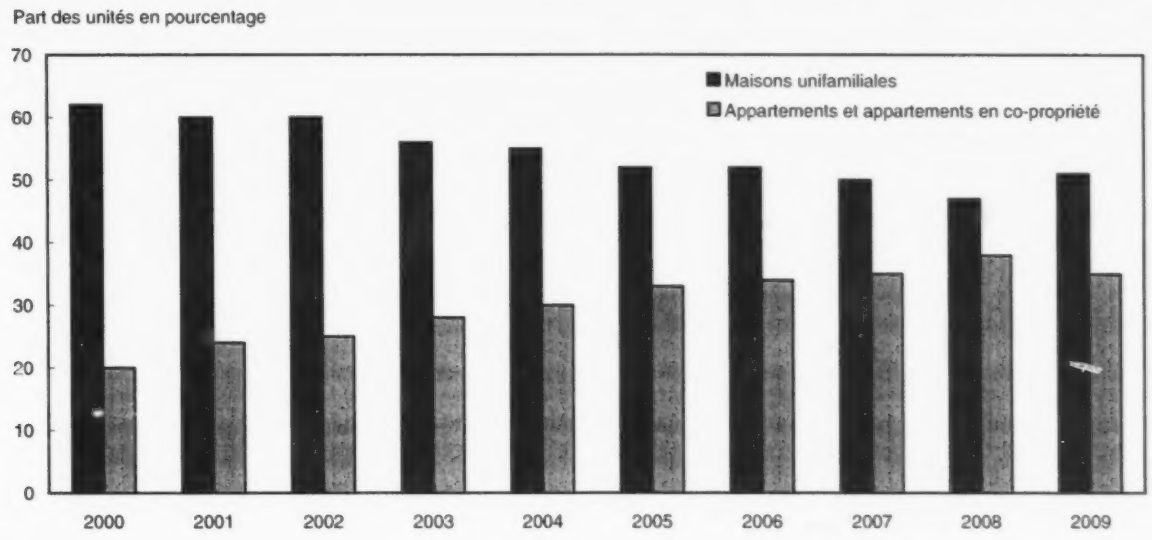
La proportion que représentent les appartements et les appartements en copropriété dans la construction résidentielle a augmenté pour passer de 20,1 % en 2000 à 38,0 % en 2008, puis est redescendue à 34,8 % en 2009.

Malgré le recul enregistré en 2009, l'augmentation de la proportion des appartements et des appartements en copropriété est plus importante dans les plus grands centres urbains. Par exemple, la proportion des appartements et des appartements en copropriété dans la construction résidentielle en 2009 était de 58,4 % à Montréal et de 49,7 % à Toronto. Même si la proportion de la construction d'appartements et d'appartements en copropriété a diminué au cours des deux dernières années à Vancouver, ce type de constructions représentait quand même 46,2 % des unités résidentielles approuvées en 2009, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale de 34,8 %.

Cette augmentation pourrait être expliquée par les pénuries de terrains dans les villes comme Québec, Montréal, Ottawa et Toronto. Les constructeurs peuvent maximiser l'utilisation de l'espace disponible en vendant davantage

de logements sur un terrain lorsqu'ils construisent des appartements et des appartements en copropriété, plutôt que des maisons unifamiliales.

Graphique 2
La part du marché représentée par les appartements et les appartements en copropriété a reculé légèrement en 2009



Source(s) : Statistique Canada, Enquête des permis de bâtir, CANSIM, tableau 026-0001.

5 Canada atlantique : Terre-Neuve-et-Labrador a affiché la croissance la plus rapide

Alors que les prix des logements neufs ont diminué ou, au mieux, augmenté légèrement dans la plupart des provinces, Terre-Neuve-et-Labrador est la seule à avoir affiché des hausses à deux chiffres en 2009. Les prix des logements neufs y ont augmenté de 11,5 % par rapport à 2008, et les prix de revente ont connu une hausse encore plus forte, soit de 15,6 % par rapport à leur valeur moyenne en 2008. Les deux marchés ont terminé l'année à des sommets sans précédent.

La demande de logements dans la province a été plus élevée en raison de la croissance de la population et de la migration interprovinciale nette positive, deux facteurs qui ont changé au cours des dernières années. Après avoir diminué depuis le début des années 90, la population de la province a augmenté en 2008 et en 2009. La migration nette entre Terre-Neuve-et-Labrador et les autres provinces a aussi été positive en 2009, soit la première fois depuis le début des années 80.

L'activité économique a aussi été forte à Terre-Neuve-et-Labrador en 2009. Le nombre total d'heures travaillées a augmenté de 4,1 % de juillet à décembre 2009, soit la deuxième hausse provinciale en importance. Seule l'Île-du-Prince-Édouard a enregistré une croissance plus élevée, les heures travaillées, ayant augmenté de 5,0 % au cours de la même période.

Ailleurs dans la région de l'Atlantique, les hausses de prix ont été beaucoup plus modérées, mais les prix ont toutefois atteint des sommets sans précédent. En 2009, les prix de revente se sont accrus de 4,4 % à l'Île-du-Prince-Édouard et de 3,6 % en Nouvelle-Écosse par rapport aux valeurs moyennes de 2008 ; les prix des logements neufs ont augmentés d'environ 1,0 % dans ces deux provinces. Au Nouveau-Brunswick, les prix des logements neufs ont connu une hausse de 3,3 % en 2009; les prix de revente ont quant à eux augmenté de 6,3 % pendant l'année.

6 Québec : marché du logement vigoureux en 2009

Les prix de vente de logements neufs et les prix de revente ont continué d'augmenter au Québec en 2009 pour atteindre de nouveaux sommets. Les prix des logements neufs ont augmenté de 3,2 % par rapport à 2008 dans l'ensemble de la province, et de 6,9 % à Québec, soit presque trois fois plus que la hausse de 2,4 % enregistrée à Montréal. Les prix de revente dans la province ont augmenté de 4,7 % en 2009, comparativement à 3,7 % en 2008.

La croissance constante de la population au rythme d'environ 1,0 % par an au cours des dernières années, et l'amélioration des conditions économiques telle que démontrée par l'augmentation du nombre d'heures travaillées, ont maintenu la vigueur du marché du logement dans la province en 2009. Mise à part une baisse enregistrée en août 2009, les heures travaillées au Québec ont affiché une tendance à la hausse depuis mai 2009. Dans la capitale de la province, l'augmentation des prix des logements neufs a pu aussi refléter la rareté des terrains disponibles pour le développement résidentiel, selon les fonctionnaires de cette ville.

7 Ontario : les prix de revente atteignent de nouveaux sommets

Les mouvements des prix des logements en Ontario en 2009 semblent suivre la reprise économique qui a eu lieu au cours de l'année. Dans cette province, le secteur de la production des biens, qui comprend les industries manufacturières, joue un rôle clé. Les chiffres du PIB national montrent que le secteur de la production des biens a augmenté de 2,1 % au quatrième trimestre, soit sa première hausse trimestrielle depuis le deuxième trimestre de 2007[1]. Ces gains proviennent en grande partie de la croissance du secteur manufacturier, qui se trouve principalement en Ontario. Le nombre d'heures travaillées, dans l'ensemble de l'économie de l'Ontario, a augmenté de 1,0 % de juillet à décembre, après avoir diminué au cours de la première moitié de l'année.

Pour l'ensemble de l'année, les prix des logements neufs ont été stables : ils ont diminué légèrement au cours de la première moitié de l'année, puis ont connu une reprise lente, mais constante, au cours des six derniers mois. Les prix annuels moyens des logements neufs sont demeurés à des sommets dans la province, se situant en moyenne au même niveau en 2009 qu'en 2008. À Ottawa, ils ont augmenté de 1,5 % en 2009 par rapport à 2008, mais à Toronto, ils ont diminué légèrement pendant l'année.

Les prix de revente ont crû de 5,3 % en 2009 : un premier trimestre très faible a été suivi par des hausses substantielles dans les trois suivants. À la fin de l'année, les prix de revente étaient beaucoup plus élevés que les prix des logements neufs et avaient atteint de nouveaux sommets, tant au niveau provincial que dans les villes d'Ottawa et de Toronto.

8 Le Manitoba est la seule province des Prairies à enregistrer une hausse des prix des logements neufs

Le nombre moyen d'heures travaillées a diminué de 1,0 % en 2009 par rapport à 2008, ce qui indique un ralentissement de l'économie au Manitoba.

Les prix des logements neufs et les prix de revente ont augmenté plus lentement que les années passées, mais la variation est demeurée positive, en hausse de 2,5 % pour l'année dans le cas des logements neufs, et de 5,8 % dans le cas de la revente de maisons, soit des nouveaux records en ce qui a trait aux prix annuels moyens dans les deux cas.

Le Manitoba est la seule province des Prairies à avoir affiché des prix des logements neufs en hausse en 2009. Les prix des logements neufs ont été relativement stables depuis le milieu de l'année 2008.

1. Voir « Comptes économiques canadiens », *Le Quotidien*, 1er mars 2010, nº 11-001-XIF au catalogue de Statistique Canada (données consultées le 19 mai 2010).

9 Saskatchewan : résultats variables pour l'année en ce qui a trait aux prix des logements neufs et aux prix de revente

Le rendement au chapitre des prix sur le marché du logement en Saskatchewan a été plutôt varié en 2009. Au cours de l'année, les prix des logements neufs ont connu une baisse de 1,4 % par rapport à leur moyenne de 2008, mais les prix de revente ont augmenté de 4,1 %. Les deux marchés ont été plus vigoureux au cours de la deuxième moitié de l'année que pendant la première moitié.

Les prix des logements à Regina et à Saskatoon ont atteint des niveaux records en 2008, tant sur le marché des logements neufs que sur celui de la revente. En 2009, les prix ont continué d'augmenter à Regina, mais ils ont reculé à Saskatoon. Toutefois, à la fin de l'année, les prix ont recommencé à monter à Saskatoon, tant sur le marché des logements neufs que sur celui de la revente. Le nombre d'heures travaillées a aussi commencé à augmenter au cours de la deuxième moitié de 2009.

10 Alberta : les prix du marché ont continué à diminuer pendant la majeure partie de l'année

Le ralentissement économique qui a suivi les années de croissance record 2006 et 2007 a fait en sorte que les prix des logements ont diminué, tant sur le marché des logements neufs que sur celui de la revente. Les prix des logements neufs ont atteint un sommet en 2008, mais ils ont diminué de 9,0 % en 2009. Le nombre d'heures travaillées a aussi diminué de 4,8 % en 2009 par rapport à 2008. Il s'agissait de la baisse la plus marquée du nombre d'heures travaillées en 2009 parmi toutes les provinces. La baisse a été plus prononcée au cours de la première moitié de l'année.

Sur une base annuelle, les prix de revente ont atteint un sommet en 2007 et ils ont diminué pendant deux ans, en baisse de 0,9 % en 2008 et de 3,3 % en 2009.

Sur une note plus positive, les deux marchés semblaient prêts pour un revirement à la fin de l'année. Les prix des logements neufs ont été stables au troisième trimestre et ont augmenté légèrement au dernier trimestre. Les prix de revente se sont accrus durant les trois derniers trimestres, enregistrant notamment une augmentation de 5,1 % au troisième trimestre.

Les prix des logements neufs et les prix de revente étaient en baisse à Calgary et à Edmonton pendant l'année, mais les prix de revente ont connu une reprise marquée rendu au troisième trimestre, en hausse de 4,2 % à Calgary et de 7,9 % à Edmonton par rapport au trimestre précédent. Les prix des logements neufs sont demeurés plus faibles dans les deux villes, poursuivant leur chute à Edmonton, mais augmentant légèrement à Calgary.

11 Colombie-Britannique : augmentation du volume de reventes à Vancouver

Les prix des logements neufs ont diminué de 6,5 % en Colombie-Britannique en 2009 par rapport à 2008, mais les prix de revente des logements ont augmenté de 2,4 % pour atteindre une moyenne annuelle record. Cependant, les prix de revente des logements ont été en baisse à Vancouver et à Victoria.

Les prix de revente annuels moyens plus élevés au niveau provincial s'explique par le plus grand nombre de transactions dans la région de Vancouver, combiné à des prix de revente qui sont demeurés supérieurs à la moyenne provinciale. Le volume de transactions à Vancouver a atteint des niveaux record au cours des six derniers mois de 2009. La proportion représentée par Vancouver dans les transactions totales de la province en 2009 a atteint 42.6 %, comparativement à 36,5 % en 2008.

Les prix des logements neufs à Victoria ont diminué de 7,8 %, soit un taux supérieur à la moyenne provinciale; les prix à Vancouver ont reculé de 6,3 % pendant l'année. Les prix de revente ont connu une baisse de 1,8 % à Victoria et de 0,2 % à Vancouver en 2009 par rapport aux chiffres annuels pour 2008.

Tableau 2
Variation en pourcentage des moyennes annuelles de l'Indice de prix des logements neufs.

	2005	2006	2007	2008	2009
	variation en pourcentage				
Terre-Neuve et Labrador	5,6	3,7	5,0	19,6	11,5
Île-du-Prince-Edouard	4,2	2,2	1,3	1,4	0,9
Nouvelle-Écosse	2,8	4,3	5,8	8,0	1,1
Nouveau-Brunswick	4,0	3,4	0,9	2,5	3,3
Québec	4,9	4,4	4,2	5,0	3,2
Québec (ville de)	4,3	5,2	4,0	5,3	6,9
Montréal	5,0	4,2	4,3	4,9	2,4
Ontario	4,7	3,7	2,6	3,5	0,0
Ottawa	4,6	3,0	1,8	3,8	1,5
Toronto	4,5	3,8	2,7	3,5	-0,1
Manitoba	8,6	9,5	11,8	10,2	2,5
Saskatchewan	5,9	8,9	31,2	23,3	-1,4
Regina	6,4	8,6	22,2	26,2	5,6
Saskatoon	5,6	9,1	38,8	20,6	-7,6
Alberta	6,8	38,3	22,5	0,7	-9,0
Calgary	6,9	43,6	16,2	0,6	-6,7
Edmonton	6,5	28,9	32,1	1,0	-11,2
Colombie-Britannique	4,8	6,5	6,4	2,1	-6,5
Vancouver	4,4	6,9	7,1	2,3	-6,3
Victoria	7,9	3,9	0,4	-0,1	-7,8

Source(s) : Statistique Canada, Indice des prix des logements neufs, CANSIM, tableau 327-0005.

Tableau 3
Variation en pourcentage des moyennes annuelles des prix de revente

	2005	2006	2007	2008	2009
	variation en pourcentage				
Terre-Neuve-et-Labrador	7,4	-1,2	7,0	19,6	15,6
Île-du-Prince-Édouard	5,8	7,0	6,4	4,9	4,4
Nouvelle-Écosse	9,0	5,9	7,3	4,9	3,6
Halifax	8,0	7,4	6,5	7,3	3,0
Nouveau-Brunswick	6,8	5,2	7,7	6,7	6,3
Saint John	2,5	7,1	9,6	12,5	8,2
Québec	8,2	6,5	7,2	5,1	4,6
Québec (ville de)	9,6	5,1	11,0	..	..
Montréal	7,8	5,9	6,6	..	..
Ontario	7,2	5,9	7,6	0,9	5,3
Ottawa	4,3	3,7	6,0	6,4	4,9
Toronto	6,6	4,8	7,0	0,8	4,3
Manitoba	12,3	12,2	12,6	12,5	5,8
Winnipeg	12,4	12,8	12,7	13,1	5,3
Saskatchewan	10,8	7,6	32,0	28,8	4,1
Regina	10,5	6,7	25,6	38,7	6,3
Saskatoon	9,2	10,9	44,9	23,7	-3,1
Alberta	12,1	30,8	24,8	-0,9	-3,3
Calgary	12,6	38,2	19,4	-2,1	-4,8
Edmonton	8,0	29,4	35,0	-1,7	-3,7
Colombie-Britannique	14,9	17,7	12,3	3,5	2,4
Vancouver	13,9	19,8	11,9	4,0	-0,2
Victoria	17,1	12,1	9,3	3,8	-1,8

Source(s) : Association canadienne de l'immeuble, Prix de revente, Service inter-agence SIA®.

Au sujet de l'article

Remerciements

Cette étude n'aurait pu être complétée sans la persévérance et le professionnalisme de plusieurs personnes.

Cette étude a été préparée par Annie De Champlain et Don Overton sous la responsabilité du Directeur de la division des prix à la production, André Loranger.

Les auteurs et l'équipe d'Analyse en bref tiennent aussi à remercier les membres du comité de revue et tous ceux et celles qui ont contribué à cette étude pour leur aide et les suggestions constructives.

Comité de revue: Louis-Marc Ducharme, John Flanders, Gaétan Garneau, André Loranger, Bechir Oueriemmi, Jerry Situ, Wayne Smith et Jeannine Usalcas de Statistique Canada

Contribution spéciale : Micheline Beaumont de Statistique Canada

L'équipe **d'Analyse en bref** pour cet article comprend :

Conseiller: François Gendron
Rédacteur en chef: François Gendron

De plus, la contribution irremplaçable et professionnelle du personnel de la division de diffusion et de la division des communications et des services de bibliothèque a été grandement appréciée.

Citation

Cet article doit être cité comme suit dans les sections de références bibliographiques :

DE CHAMPLAIN, Annie et Don OVERTON. 2010. « Les prix du marché du logement au Canada : bilan de l'année 2009 », Analyse en bref, nº 86, produit nº 11-621-M au catalogue de Statistique Canada, *http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2010086-fra.htm*, Ottawa.

Dans les notes en bas de page, la citation prend la forme suivante :

Annie De Champlain et Don Overton, « Les prix du marché du logement au Canada : bilan de l'année 2009 », Analyse en bref, nº 86, juin 2010, produit nº 11-621-M au catalogue de Statistique Canada, *http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2010086-fra.htm*, Ottawa.

À propos d'Analyse en bref

Destinées à un large public, qui comprend notamment des professionnels, des chercheurs, des décideurs et des analystes de politiques ainsi que des éducateurs et des étudiants, les études de la série analytique *Analyse en bref* visent à éclairer les enjeux économiques d'actualité.

La série traite d'une grande variété de sujets. Parmi les sujets traités dans *Analyse en bref* jusqu'à maintenant figurent, entre autres :

- des analyses sur des enjeux économiques spécifiques tels que la consommation d'énergie, l'âge des infrastructures publiques et l'inflation touchant différents types de consommateurs spécifiques ;
- des bilans annuels des prix, du commerce de détail, du commerce en gros et du secteur manufacturier ;
- des analyses industrielles de secteurs telles que l'industrie du bois d'oeuvre, l'industrie du vin, les diamants, le textile et l'industrie du vêtement au Canada ;
- des analyses d'enjeux socio-économiques telles que l'emploi et les retraites dans la fonction publique fédérale, la dynamique de la surqualification au Canada ou les conséquences financières du veuvage chez les femmes âgées.

Analyse en bref aide à mieux comprendre les principales questions relatives à l'économie canadienne et constitue une source d'analyses impartiales.

Toutes les études publiées dans la série *Analyse en bref* ont fait l'objet d'une revue des pairs.

Le contenu analytique de *Analyse en bref* est illustré par des tableaux et des graphiques aux titres clairs et qui présentent les statistiques les plus à jour. Des descriptions des sources de données et des méthodes statistiques utilisées y sont également incluses.

Communiquer avec le rédacteur en chef

Toute correspondance, dans l'une ou l'autre des langues officielles du Canada, doit être adressée à :

Rédacteur en chef, *Analyse en bref*
Statistique Canada
170 promenade Tunney's Pasture
3-A2 Jean-Talon
Ottawa (Ontario) K1A 0T6
courriel : *analysisinbrief-analyseenbref@statcan.gc.ca*
Télécopieur : 613-951-0569

Liste de distribution - abonnement gratuit

Analyse en bref

Abonnez-vous à notre service gratuit de nouvelles par courrier électronique. Recevez un avis automatique lorsque de nouveaux numéros d'*Analyse en bref* deviennent disponibles, grâce à notre option « Mon compte ».

Pour vous abonner :

Pour vous inscrire gratuitement à notre liste de distribution, veuillez suivre les instructions ci-dessous. Vous serez dirigé vers notre service d'inscription centrale couvrant toutes les publications de Statistique Canada lorsque vous cliquerez sur le lien à la fin de cette page. Ce service s'appelle « Mon compte ».

Si vous n'avez pas déjà complété une inscription pour une autre publication, il vous faudra d'abord créer un nouveau compte d'utilisateur en cliquant sur « créer un compte maintenant ».

Lorsque votre compte aura été créé, vous serez redirigé à la page initiale de « Mon compte ». Il vous faudra alors entrer votre nom d'utilisateur et le mot de passe que vous avez créés.

Dans la section « Gestion de mes avis », sous la rubrique « 1. Publications », cliquez sur le lien « publications » sur la ligne « Choisissez vos publications ».

Descendez ensuite plus bas dans la page et vous trouverez une liste de sujets. Cliquez sur « 5. Comptes économiques » et la première publication est « Analyse en bref ». Cochez le carré et descendez tout en bas de la page pour sauvegarder votre choix en cliquant sur le bouton « sauvegarder ».

Vous pouvez cliquer sur « terminer la session » en haut de l'écran à droite. Vous serez alors inscrit.

Merci de l'intérêt porté à *Analyse en bref.*

Pour retirer votre nom de la liste :

Si vous désirez cesser de recevoir les avis, il suffit de retourner à la page « Mon compte », d'entrer votre nom d'utilisateur et votre mot de passe et de cliquer sur « 2. Désabonnez-vous » en suivant les instructions. *https://www3.statcan.gc.ca/access-acces/authorization-autorisation/login-ouvrir-fra.aspx*

Bilans annuels antérieurs

2009

Les prix à la production : bilan annuel de 2009, *Analyse en bref*, nº 85
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2010085-fra.htm

Revue de fin d'année : 2009, L'Observateur économique canadien, *avril 2009*
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/2010004/part-partie3-fra.htm

Commerce international de marchandises – Revue annuelle,2009, nº 65-208X au catalogue
http://www.statcan.gc.ca/pub/65-208-x/65-208-x2009000-fra.htm

2008

L'agriculture canadienne en 2008 : vue d'ensemble des événements clés, Regards sur l'industrie agro-alimentaire et la communauté agricole, Novembre 2009
http://www.statcan.gc.ca/pub/21-004-x/21-004-x2009002-fra.htm

Les détaillants en concurrence pour les parts de marché : bilan de 2008 des ventes au détail, *Analyse en bref*, nº 80
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2009080-eng.htm

Ventes en gros : un bilan de l'année 2008, *Analyse en bref*, nº 79
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2009079-fra.htm

Commerce de détail : bilan des provinces pour 2008, *Analyse en bref*, nº 78
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2009078-fra.htm

Fabrication : bilan de l'année 2008, *Analyse en bref*, nº 77
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2009077-fra.htm

L'année 2008 en revue, *L'Observateur économique canadien*, avril 2009
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/2009004/part-partie3-fra.htm

Commerce international de marchandises – Revue annuelle, 2008, nº 65-208X au catalogue
http://www.statcan.gc.ca/pub/65-208-x/65-208-x2008000-fra.htm

Les prix à la consommation : un bilan de l'année 2008, *Analyse en bref*, nº 76
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2009076-fra.htm

2007

L'agriculture canadienne en 2007 — Les prix et le revenu agricole s'améliorent à mesure que la demande mondiale pour les aliments augmente, *Regards sur l'industrie agro-alimentaire et la communauté agricole*, Octobre 2008
http://www.statcan.gc.ca/pub/21-004-x/21-004-x2008002-fra.htm

Les détaillants en concurrence pour les parts de marché : bilan de 2007 des ventes au détail, *Analyse en bref*, nº 75
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008075-fra.htm

Prix à la consommation : un bilan de l'année 2007, *Analyse en bref*, nº 74
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008074-fra.htm

Ventes en gros : un bilan de l'année 2007, *Analyse en bref*, nº 72
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008072-fra.htm

Commerce de détail : bilan des provinces pour 2007, *Analyse en bref*, nº 71
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008071-fra.htm

Fabrication : bilan de l'année 2007, *Analyse en bref*, nº 70
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008070-fra.htm

Ventes de véhicules automobiles neufs : bilan de l'année 2007, *Analyse en bref*, nº 69
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2008069-fra.htm

Stabilité turbulente : l'économie du Canada en 2007, *L'Observateur économique canadien*, avril 2008
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/00408/10559-fra.htm

Commerce international de marchandises – Revue annuelle, 2007, nº 65-208X2007000 au catalogue
http://www.statcan.gc.ca/pub/65-208-x/65-208-x2007000-fra.htm

2006

Les détaillants en compétition pour les parts de marché : bilan de 2006 des ventes au détail, *Analyse en bref*, nº 60
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2007060-fra.htm

Commerce de détail : bilan des provinces pour 2006, *Analyse en bref*, nº 76
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2007057-fra.htm

Ventes en gros : un bilan de l'année 2006, *Analyse en bref*, nº 56
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2007056-fra.htm

Ventes de véhicules automobiles neufs : bilan de l'année 2006, *Analyse en bref*, nº 54
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2007054-fra.htm

Revue de fin d'année : la ruée vers l'Ouest, 2006, *L'Observateur économique canadien*, avril 2007
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/00407/9615-fra.htm

Commerce international de marchandises – Revue annuelle, nº 65-208X2006000 au catalogue
http://www.statcan.gc.ca/pub/65-208-x/65-208-x2006000-fra.htm

2005

L'agriculture canadienne en 2005 : Bilan d'une année difficile, *Regards sur l'industrie agro-alimentaire et la communauté agricole*, Juin 2006
http://www.statcan.gc.ca/pub/21-004-x/21-004-x2006002-fra.pdf

Industries manufacturières : l'année 2005 en revue, *Analyse en bref*, nº 45
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2006045-fra.htm

Une analyse de l'industrie du transport en 2005, *Analyse en bref*, nº 44
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2006044-fra.htm

Une revue de la construction de bâtiments non résidentiels en 2005, *Analyse en bref*, nº 43
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2006043-fra.htm

Une analyse des prix à la consommation en 2005, *Analyse en bref*, nº 42
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2006042-fra.htm

Entre le producteur et le détaillant : une revue du commerce de gros en 2005, *Analyse en bref*, nº 40
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-621-m/11-621-m2006040-fra.htm

Bilan de l'année : la revanche de la vieille économie, 2005, *L'Observateur économique canadien*, avril 2006
http://www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/00406/9178-fra.htm

Commerce international de marchandises – Revue annuelle, nº 65-208X2005000 au catalogue
http://www.statcan.gc.ca/pub/65-208-x/65-208-x2005000-fra.htm